Société de fuducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

Rapport annuel 2007-2008

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto est nommé par le lieutenant-gouverneur en conseil sur une base annuelle. Il comprend quatre administrateurs faisant partie de la fonction publique de l'Ontario et deux administrateurs qui sont résidents des îles (et sont choisis par l'ensemble de la collectivité insulaire).

Les personnes nommées en 2007-2008 ont été les suivantes :

- Ellen Allen (présidente) - membre de la collectivité insulaire
- Tom Gutfreund (vice-président) - membre de la fonction publique de l'Ontario
- Braham Kapal (trésorier) - membre de la fonction publique de l'Ontario
- Kiloran McRae (secrétaire) - membre de la collectivité insulaire
- Geoffrey Gladdy - membre de la fonction publique de l'Ontario
- Allister Walsh - membre de la fonction publique de l'Ontario

Mandat de la Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

La Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto (ci-après appelée la « Fiducie ») fut établie en décembre 1993 pour gérer les biens-fonds et les immeubles liés à la collectivité insulaire, pour le compte des résidents des îles et du grand public. Aux termes de la *Loi de 1993 sur l'administration de la zone résidentielle des îles de Toronto*, les résidents de l'île Algonquin et de l'île de Ward peuvent détenir le titre de leur maison et louer le lot sur lequel leur maison repose pour une période maximale de 99 ans. Il incombe également à la Fiducie de tenir la liste des acheteurs, et de gérer les finances de la Fiducie et ses cinq immeubles communautaires dans l'intérêt du public et de la collectivité.

Liste des acheteurs/Processus de vente

Aux termes de la loi susmentionnée, la Fiducie doit créer une liste d'attente pour les acheteurs potentiels de maisons et de baux de biens-fonds insulaires. Cette liste des acheteurs fut établie en 1994. Le nombre maximal de personnes qui peuvent y être inscrites est de 500. La liste a actuellement atteint ce nombre maximal et on la rouvre chaque fois que les places libres sont égales ou supérieures à 5 %. Les noms sont ajoutés à la liste au moyen d'un tirage de type loterie mené par une société indépendante.

Depuis l'établissement de ce processus en 1994, 47 maisons et baux insulaires ont été vendus. On estime qu'en moyenne, deux à trois maisons continueront à être vendues par an.

Affaires courantes

Réunions du conseil d'administration

En 2007-2008, les réunions du conseil d'administration ont généralement eu lieu sur une base mensuelle (11 au total pour l'exercice). Les membres de la Toronto Island Community Association ont régulièrement assisté à ces réunions, qui sont publiques. Le Conseil a approuvé son budget le 26 mars 2007.

Réunions de la collectivité

Deux réunions de la collectivité ont eu lieu au cours de l'exercice. La première, le 30 avril 2007, a été l'occasion de déposer le budget de l'exercice du 1er avril 2007 au 31 mars 2008. Les affaires de la Fiducie sont financées par une redevance perçue auprès des titulaires de bail, les revenus tirés de la location de biens, les droits administratifs et les revenus d'investissement. Il n'y a pas eu de hausse de la redevance.

À la deuxième réunion de la collectivité, le 29 octobre 2007, un représentant du cabinet de vérificateurs Clarke Henning a présenté le bilan de l'exercice précédent, et il a été constaté que la Fiducie était en bonne santé financière. Le comité des finances s'était réuni pour examiner le bilan. Les états financiers vérifiés étaient disponibles sur demande.

Examen des politiques touchant la liste des acheteurs

On a entrepris un examen des politiques, processus, règlements et autres pratiques liés à la liste des acheteurs. Selon le rapport rédigé à la suite de cet examen, des pratiques importantes et efficaces étaient en place. Le Conseil a approuvé le rapport et a mis en oeuvre les recommandations qu'il contenait.

Dans le cadre des efforts continus en vue de mettre à jour les pratiques et les processus propres à une saine gestion, le Conseil a adopté une politique sur la protection de la vie privée et l'accès à l'information. La liste des acheteurs est consultable au bureau de la Fiducie. Le Conseil a reconfirmé la politique voulant qu'aucune copie de la liste ne doive être faite. La liste a été ouverte en novembre 2007 pendant une période de deux semaines et, au total, 475 personnes ont indiqué leur intérêt pour les 47 places disponibles sur la liste.

Ventes de maisons et de baux

Une maison a été vendue pendant l'exercice 2007-2008.

Avantages pour le public

La collectivité insulaire représente des avantages pour le grand public. La création de la Fiducie a mis les résidents en position d'être des gardiens consciencieux et motivés, non seulement des biens-fonds et des immeubles de la Fiducie, mais aussi du parc environnant. Il s'agit d'un résultat obtenu dans une large mesure grâce à de nombreuses heures de travail bénévole.

La collectivité a établi une excellente relation de travail avec le service des parcs de la ville afin de protéger les zones écologiquement vulnérables et de revaloriser les ressources arboricoles insulaires. La collectivité participe à des corvées annuelles de nettoyage des plages et à des initiatives de revitalisation riveraine, en plus de consulter divers organismes gouvernementaux au sujet de la conservation et de mise en valeur des habitats naturels du parc.

Immeubles de la Fiducie

Les immeubles communautaires dont la Fiducie est propriétaire sont entretenus dans l'intérêt du public et de la collectivité. Les immeubles et installations de la Fiducie accueillent des programmes comme le Toronto Island Canoe Club et son camp, ainsi que des camps et des ligues de tennis et de soccer ouverts à tous les enfants de Toronto. Certains immeubles sont disponibles à coût minime pour des réceptions spéciales, par exemple des mariages. D'autres immeubles d'intérêt historique ont été restaurés, notamment l'ancienne caserne de pompiers et le pavillon de l'Association de l'île de Ward, principalement grâce au travail bénévole.

La maison Shaw, qui était un immeuble des parcs en décrépitude, a été transformée en logements abordables pour les aînés.

Affaires administratives

Le bureau de la Fiducie employait un administrateur qui a été en poste trois jours par semaine et s'est occupé des affaires courantes du Conseil et des relations avec le public et la collectivité. Le public pouvait joindre l'administrateur par téléphone, télécopieur et courriel ou le rencontrer en personne au bureau de la Fiducie.

Il existe aussi un site Web mis à jour régulièrement qui fournit des renseignements sur la Fiducie et les activités insulaires : (http://torontoisland.org/LandTrust/tabid/119/Default aspx)

La Fiducie n'a touché aucun financement provincial, municipal ou externe pour ses activités

Société de fiducie portant sur
la zone résidentielle des îles de Toronto

ÉTATS FINANCIERS

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2008

Rapport des vérificateurs	Page 1
Bilan	2
État des revenus et charges	3
État de l'évolution de l'actif net	4
État des flux de trésorerie	5
Notes afférentes aux états financiers	6 - 9

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

BILAN

AU 31 MARS 2008

	2008	2007
ACTIFS		
Actifs à court terme		
Encaisse	49 368 $ $	46 687 $
Placements à court terme *(note 3)*	197 820	184 857
Créances	52 597	43 229
Charges payées d'avance	4 546	-
Montant détenu en fiducie pour transfert de baux	24 330	42 962
	328 661	317 735
Immobilisations corporelles *(note 4)*	663 966	696 664
	992 627	1 014 399
PASSIFS		
Passifs à court terme		
Fournisseurs et charges à payer	38 190	40 011
Payables à la Cité de Toronto pour transfert de baux	24 330	42 962
	62 520	82 973
Apport non amorti	623 051	651 809
	685 571	734 782
ACTIFS NETS		
Réserve pour éventualités	204 070	149 070
Réserve pour dépenses en immobilisations et gros travaux de réparation	20 000	-
Réserve pour frais de bureau	2 500	-
Solde non affecté *(note 6)*	80 486	130 547
	307 056	279 617
	992 627 $	1 014 399 $

Approuvé pour le compte du Conseil:

, administrateur administrateur

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

ÉTAT DES REVENUS ET CHARGES

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2008

	2008	2007
Revenus		
Redevances de fonctionnement	57 996 $	57 543 $
Renouvellements et droits de la liste des acheteurs	25 146	15 804
Frais administratifs	7 250	9 905
Revenus de location	14 939	13 018
Revenus d'intérêts	6 708	6 613
Autres	3 572	2 572
	115 611	105 455
Charges		
Charge d'amortissement nette *(note 5)*	3 940	3 940
Chauffage et électricité	3 534	3 979
Assurance	10 789	13 056
Frais juridiques et de vérification	21 300	17 630
Frais de bureau et généraux	9 311	11 113
Réparations et entretien	2 595	22 309
Salaires et avantages sociaux	36 703	37 760
	88 172	109 787
Excédent (déficit) des revenus par rapport aux charges pour l'exercice	27 439 $	(4 332 $)

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2008

	Réserve pour éventualités	*Réserve pour dép. en immob. et grosses rép.*	*Réserve pour frais de bureau*	*Solde non affecté*	*Total 2008*	*2007*
Solde en début d'exercice	149 070 $	- $	- $	130 547 $	279 617 $	283 949 $
Excédent (déficit) des revenus par rapport aux charges pour l'exercice	-	-	-	27 439	27 439	(4 332)
Transfert aux (des) réserves *(note 7)*	55 000	20 000	2 500	(77 500)	-	
Solde en fin d'exercice	204 070	20 000	2 500	80 486	307 056	279 617

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2008

	2008	2007
Flux de trésorerie provenant des activités de fonctionnement		
Encaissements provenant des résidents et autres	116 092 $	49 170 $
Revenus d'intérêts	6 708	7 565
Décaissements pour employés et fournisseurs	(107 156)	(52 287)
Variations de trésorerie en cours d'exercice	15 644	4 448
Trésorerie et équivalents en début d'exercice	231 544	227 096
Trésorerie et équivalents en fin d'exercice	247 188	231 544
Trésorerie et équivalents sont constitués de :		
Liquidités	49 368	46 687
Investissements à court terme	197 820	184 857
	247 188 $	231 544 $

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2008

1. OBJET ET ORGANISATION

La Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto (la « Fiducie ») fut constituée en personne morale sans actions donnant droit aux plus-values aux termes de la *Loi de 1993 sur l'administration de la zone résidentielle des îles de Toronto* par l'Assemblée législative de l'Ontario. Il incombe à la Fiducie pour gérer les biens-fonds et les immeubles situés sur les îles de Toronto pour le compte de la collectivité résidentielle des îles et du grand public.

La Fiducie est administrée par un conseil d'au plus 15 membres nommés par le lieutenant-gouverneur en conseil.

La province de l'Ontario a loué à la Fiducie jusqu'au 15 décembre 2092 toute la zone résidentielle des îles de Toronto. La Fiducie loue, aux propriétaires des maisons individuelles, les biens-fonds sur lesquels leurs maisons sont situées pour une période qui se terminera le 15 décembre 2092, aux conditions générales établies dans la Loi.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Comptabilisation des produits

Les redevances de fonctionnement de la Fiducie sont comptabilisées en tant que revenus pendant l'exercice auquel elles s'appliquent; les droits provenant de la liste des acheteurs sont comptabilisés lors de leur encaissement; les frais administratifs provenant de la vente de baux de biens-fonds sont comptabilisés lors de la conclusion de l'entente de location des biens-fonds, et les revenus de location et d'intérêts sont inscrits lorsqu'ils sont réalisés.

Investissements à court terme

Les investissements à court terme sont constitués de dépôts portant intérêts, d'obligations émises par le gouvernement provincial et de fonds communs de placement à court terme.

Les investissements portent des intérêts dont les taux vont de 1,5 % à 4,25 %. Les investissements sont intégrés aux actifs à court terme puisqu'ils sont immédiatement encaissables. La juste valeur de ces investissements correspond approximativement à leur valeur comptable.

Immobilisations corporelles

La location des biens-fonds de la zone résidentielle des îles de Toronto est comptabilisée à la valeur nominale. Toutes les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées selon leur coût ou, lorsqu'on ne dispose pas de leur coût, selon leur valeur évaluée de remplacement. La dépréciation est établie en fonction de leur durée de vie utile évaluée en ligne droite aux taux annuels suivants :

Droits du locataire dans les immeubles et améliorations des immeubles	2,5 %
Meubles et équipements	10 %-25 %

Amortissement des apports de capital

L'apport de la province de l'Ontario sous forme de droits du locataire des immeubles non résidentiels situés dans la zone administrée par la Fiducie est amorti et ajouté aux revenus en ligne droite pendant 40 ans, soit la durée de vie utile escomptée des immeubles.

Réserves

La Fiducie maintient des réserves pour dépenses en immobilisations et gros travaux de réparation, une réserve pour éventualités et une réserve pour frais de bureau en fonction des affectations désignées par le Conseil à même les actifs nets.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES (suite)

Utilisation du budget des dépenses

Les états financiers préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada obligent les administrateurs à établir un budget des dépenses et des hypothèses qui influent sur les montants comptabilisés des actifs et des passifs, la déclaration des actifs et passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les montants déclarés des revenus et des dépenses pendant l'exercice. Les résultats réels sont susceptibles de différer de ce budget.

3. INVESTISSEMENTS À COURT TERME

Détails des investissements à court terme :

	2008	*2007*
Dépôts portant intérêts à ING Direct et TD Waterhouse	120 395 $	83 589 $
Fonds communs de placement distincts à rendement en liquide	52 425	50 423
Obligation d'épargne de l'Ontario, 5,5 %, échéance 2007-06-21	-	25 845
Obligation d'épargne de l'Ontario, 4,25 %, échéance 2008-06-21	25 000	25 000
	197 820 $	184 857 $

Dans tous les cas, le coût, comme il a été établi ci-dessus, correspond approximativement à la juste valeur.

4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Détails des immobilisations corporelles :

	Coût	*Amortissements cumulés*	*Valeur comptable nette 2008*	*Valeur comptable nette 2007*
Location de biens-fonds	1 $	- $	1 $	1 $
Droits du locataire dans les immeubles	1 150 248	527 197	623 051	651 808
Meubles et équipement	25 782	21 026	4 756	7 654
Améliorations des immeubles	41 731	5 573	36 158	37 201
	1 217 762 $	553 796 $	663 966 $	696 664 $

5. AMORTISSEMENT DES BIENS ET DE L'ÉQUIPEMENT

La charge d'amortissement nette pour l'exercice est calculée ainsi :

	2008	*2007*
Meubles et agencements	2 365 $	2 365
Matériel informatique	532	532
Améliorations des immeubles	1 043	1 043
Droits du locataire dans les immeubles	28 756	28 756
Moins amortissement de l'apport en immobilisations	(28 756)	(28 756)
	3 940 $	3 940 $

6. ACTIFS NETS – SOLDE NON AFFECTÉ

Le solde non affecté des actifs nets comprend un montant investi dans les biens immobiliers et l'équipement. Les variations de ce montant pendant l'exercice sont les suivantes :

	2008	*2007*
Solde en début d'exercice	44 855 $	48 795 $
Amortissement des biens immobiliers et de l'équipement moins l'amortissement des subventions d'investissements reportées	(3 940)	(3 940)
Solde en fin d'exercice	40 915 $	44 855 $

7. TRANSFERT NET VERS LES RÉSERVES / (TRANSFERT NET PROVENANT DES RÉSERVES)

Pendant l'exercice 2002, le Conseil de la Fiducie a établi une réserve pour éventualités et y a transféré un montant initial de 125 000 $. Le Conseil a l'intention de transférer vers cette réserve un montant supplémentaire pour chaque exercice. Ce montant représente l'intérêt provenant du solde de la réserve et ce transfert a pour objectif d'éviter l'érosion du pouvoir d'achat de la réserve à cause de l'inflation. Conformément à cette politique, un montant additionnel de 5 000 $ a été transféré pendant l'exercice 2008 (5 000 $ en 2007).

En outre, pendant l'exercice en cours, le Conseil a décidé de transférer les montants suivants provenant du solde non affecté des réserves :

Réserve pour éventualités	50 000 $
Réserve pour dépenses de bureau	2 500
Réserve pour dépenses en immobilisations et gros travaux de réparation	20 000
	72 500 $

8. ÉTATS FINANCIERS

Les instruments financiers de la Fiducie sont constitués de liquidités et d'investissements à court terme, de créances et de fournisseurs. L'administration est d'avis que ces instruments financiers n'exposent pas la Fiducie à d'importants risques d'intérêts, de change ou de crédit.

Les gestionnaires estiment que la juste valeur des instruments financiers correspond approximativement à leurs valeurs comptables en raison de leur nature à court terme.

9. GARANTIES ET PROMESSES D'INDEMNISER

La Fiducie a promis d'indemniser ses administrateurs, agents et bénévoles antérieurs, présents et futurs contre les frais (notamment juridiques), jugements et toute somme engagée de fait ou raisonnablement engagée par eux relativement à toute action, poursuite ou instance, sous réserve de certaines restrictions. La Fiducie souscrit pour ses administrateurs et agents une assurance responsabilité afin de réduire les coûts de toute poursuite ou action, mais rien ne garantit que la couverture serait suffisante si une action était intentée.

Dans le cours normal des affaires, la Fiducie a conclu des ententes comprenant des promesses d'indemniser en faveur de tierces parties, que ce soit expressément ou implicitement, à l'égard par exemple d'ententes de services, d'ententes de location ou de contrats de vente ou d'achat. Dans ces ententes, la Fiducie promet d'indemniser les contreparties dans certaines circonstances contre des pertes ou des passifs découlant d'actes ou d'omissions de la Fiducie. Le montant maximal de tout passif ne peut être raisonnablement évalué.